

## 15ème législature

<b>Question N° : 31184</b>	<b>De M. Pierre Person ( La République en Marche - Paris )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt; Comptes publics</b>		<b>Ministère attributaire &gt; Économie, finances et relance</b>
<b>Rubrique &gt;taxe sur la valeur ajoutée</b>	<b>Tête d'analyse &gt;Taux réduit de TVA dans le cadre de l'acquisition d'un bien sous VEFA</b>	<b>Analyse &gt; Taux réduit de TVA dans le cadre de l'acquisition d'un bien sous VEFA.</b>
Question publiée au JO le : <b>14/07/2020</b> Réponse publiée au JO le : <b>27/04/2021</b> page : <b>3634</b> Date de changement d'attribution : <b>16/03/2021</b>		

### Texte de la question

M. Pierre Person attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sur les exceptions de remise en cause du bénéfice du taux réduit de TVA dans le cadre de l'acquisition d'un bien sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Lors de l'acquisition d'un bien immobilier sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), les acheteurs bénéficient d'un taux réduit de TVA. Si ces derniers décident de revendre leur bien après moins de dix ans, ils doivent alors reverser à l'administration fiscale le différentiel entre la TVA à 5,5 % dont ils ont bénéficié à l'achat et le taux de base, soit 20 %. La loi de finances pour 2014 a fixé des exceptions qui permettent de ne pas remettre en cause le bénéfice du taux de TVA réduit, parmi lesquelles, la survenance d'un enfant. Avant 2014, la loi consacrait que les évènements liés à ces exceptions devaient intervenir après l'« acquisition » d'un bien. Depuis, le *Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts* a établi qu'ils doivent intervenir après la « livraison » dudit bien. Ainsi, un couple ayant acheté un logement puis souhaitant le revendre à la naissance de leur enfant se verrait exempt du différentiel de TVA si le bien immobilier avait déjà été livré, mais en serait redevable si ce n'était pas encore le cas. Pourtant, les difficultés familiales liées à l'inadaptation d'un logement à l'accueil d'un enfant interviennent bien dès l'acquisition de ce dernier. À ce titre il apparaîtrait logique que le point d'entrée soit « l'acquisition » du bien et non plus sa « livraison ». En outre, la décision de 2014 semble avoir été prise de manière unilatérale et sans justification par l'administration fiscale. Aussi, il souhaiterait comprendre à quelles fins le *Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts* a modifié les conditions d'application des exceptions à la remise en cause du bénéfice du taux de TVA et espère voir le BOFIP TVA IMM 20-20-20 Chapitre 5 Paragraphe B modifié.

### Texte de la réponse

Conformément au 2° du III de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI), sont soumises au taux de 5,5 % de la TVA les livraisons et livraisons à soi-même des logements et travaux faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources, à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ne dépassent pas certains plafonds, et pour lequel le prix de vente ou de construction n'excède pas le plafond prévu pour les logements mentionnés au 1° du présent III. Ces logements et travaux doivent également être situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou dans un quartier prioritaire de la politique de la

ville faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 précitée, ou sont entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Il en va de même lorsque ces opérations sont intégrées à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain. Par ailleurs, le II de l'article 284 du CGI prévoit que, lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui a construit ou a acquis un logement au taux réduit est tenue au paiement d'un complément d'impôt résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. Enfin, le complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit de 5,5 % et le taux normal de la TVA est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la cinquième année. Pour les livraisons d'immeubles intervenant à compter du 1er janvier 2014, le délai durant lequel les conditions d'octroi du taux réduit doivent être respectées est ramené à dix ans suivant la réalisation du fait générateur de l'opération. Le complément de taxe à reverser est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année. Toutefois, les commentaires de l'administration publiés au Bulletin officiel des finances publiques-impôts (BOFiP-D) référencé BOI-TVA-IMM-20-20-20, paragraphe 430, dont il n'est pas envisagé d'étendre la portée, précisent que la survenance de certains événements limitativement énumérés n'entraîne pas la remise en cause du bénéfice du taux réduit. Ainsi, lorsque les conditions d'octroi du taux réduit ne sont plus remplies, le bénéfice de ce taux n'est pas remis en cause dans les cas de survenance pour l'acquéreur d'évènements limitativement énumérés. À compter du 1er janvier 2014, cette liste d'évènements a été complétée par la naissance d'un enfant, pour autant que cette dernière soit intervenue à compter de cette même date. La doctrine exige uniquement l'intervention de cet évènement sans que l'acquéreur n'ait à justifier de l'inadaptation du logement à sa nouvelle situation. Cette tolérance présente nécessairement un caractère très circonscrit. En effet, elle permet au primo-accédant de céder le bien neuf, ou quasi-neuf, en-dessous du prix de marché, le prix de revente n'incluant, sur le plan économique, la TVA au taux réduit alors même, d'une part, que le second acquéreur ne remplirait aucune des conditions d'éligibilité à l'avantage fiscal et, d'autre part, que la nouvelle acquisition du primo-accédant serait susceptible de bénéficier du taux réduit. Il en résulte notamment que cette tolérance ne s'applique pas lorsque l'évènement en cause est antérieur à la date du fait générateur de la TVA. À cet égard, conformément au a du 1 de l'article 269 du CGI, le fait générateur de la TVA se produit au moment de la livraison du bien, c'est-à-dire au moment du transfert du pouvoir de disposer de ce bien comme un propriétaire. Dès lors, le fait générateur de la VEFA intervient lors de la réception des travaux à l'issue desquels l'immeuble est considéré comme achevé au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation. La déclaration mentionnée à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme atteste de l'achèvement de ces travaux. Il en résulte que la naissance d'un enfant avant l'issue des travaux de construction d'un immeuble en VEFA ne constitue pas un évènement permettant de bénéficier de l'absence de rappel de taxe.